

# **ACCORDO TERRITORIALE PER LA STIPULA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATA PER IL COMUNE DI LECCE**

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del D.M16  
gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di  
concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze

tra

## **le seguenti organizzazioni della proprietà edilizia**

A.P.E. - CONFEDILIZIA LECCE

A.P.P.C. LECCE - Associazione Piccoli Proprietari Case

U.P.P.I. - Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

e

## **le seguenti organizzazioni dei conduttori**

S.I.C.E.T. – Sindacato Inquilini Casa e Territorio

S.U.N.I.A. - Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari

U.N.I.A.T. - Sindacato Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio



## ACCORDO TERRITORIALE PER LA STIPULA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATA PER IL COMUNE DI LECCE

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e del D.M. 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze  
tra

### le seguenti organizzazioni della proprietà edilizia:

- A.P.E. - CONFEDILIZIA LECCE, con sede in Lecce alla Via Fedele Albanese n°2, in persona del Presidente Ing. Vincenzo Mele;
- A.P.P.C. Lecce - Associazione Piccoli Proprietari Case di Lecce, con sede in Lecce alla Via Martiri D'Otranto n°14, in persona del Presidente Avv. Giuliana Bartiromo;
- U.P.P.I. - Unione Piccoli Proprietari Immobiliari, con sede in Lecce alla Via 47° Reggimento Fanteria n°29, in persona del Presidente Avv. Fiorenza Chiriatti;

### e le seguenti organizzazioni dei conduttori;

- S.I.C.E.T. - Sindacato Inquilini Casa e Territorio, con sede in Lecce alla Via Libertà n°79, in persona del Segretario Provinciale Per. Ind. Alessandro Monosi;
- S.U.N.I.A. - Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari, con sede in Lecce alla Via Adige n.26, in persona del Segretario Provinciale Dott.ssa Emanuela Capone;
- U.N.I.A.T. - Sindacato Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio, con sede in Lecce alla Via Bari n°32, in persona del Presidente Salvatore Zermo;

### PREMESSO

- che l'Accordo Territoriale attualmente vigente è stato sottoscritto il 9 ottobre 1999 e depositato presso l'Ufficio Casa del Comune di Lecce il 22 ottobre 1999, in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici del 5 marzo 1999;
- che il 16 gennaio 2017 è stato emesso il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze indicato in epigrafe, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della legge 9 dicembre 1998, n. 431;
- che, pertanto, è necessario provvedere alla stesura di un nuovo Accordo territoriale per il Comune di Lecce in sostituzione di quello stipulato il 9 ottobre 1999;

### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

L'Accordo territoriale stipulato il 9 ottobre 1999 è integralmente sostituito dal presente Accordo, con validità per il territorio amministrativo del Comune di Lecce.

#### A) CONTRATTI AGEVOLATI

(art. 2, comma 3, comma 5, L. 431/98 e art. 1 D.M. 16 gennaio 2017)

- 1) L'ambito di applicazione dell'Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Lecce.
- 2) Si conviene di mantenere la suddivisione delle aree del Comune di Lecce presente nel precedente accordo e che qui viene riportata nell'elenco stradario allegato 1 in cui il territorio comunale è suddiviso in 3 ZONE. Sono indicate le sub-zone di pregio. Ai fini di un'aggiornata individuazione delle zone, in attesa di una nuova perimetrazione che tenga conto dello sviluppo urbano, le strade di nuova realizzazione sono equiparate a strade già censite secondo i criteri della prossimità ed omogeneità edilizia/urbanistica. In caso di prossimità a due diverse zone, la strada di nuova denominazione verrà ricollocata nella zona di miglior pregio. Tutte le strade site nelle zone delle marine e rurali sono ricomprese nella ZONA 3.
- 3) Per le 3 Zone, come sopra individuate, sono definite le fasce di oscillazione dei canoni come da allegato 2 (Fasce di oscillazione).

 1

4) Il canone mensile di locazione di ogni singola unità immobiliare sarà determinato dalle parti all'interno delle fasce di oscillazione previste e aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione Istat.

5) La durata contrattuale ordinaria ai sensi del presente articolo è di tre anni più due. Ove le parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a tre anni, le fasce di oscillazione dei canoni di cui all'allegato 2 (Fasce di oscillazione) subiscono, nei valori minimi e massimi, un aumento:

- del 3% per i contratti della durata di 4 anni;
- del 6% per i contratti della durata di 5 o 6 anni;
- del 10% per i contratti della durata di oltre 6 anni.

6) Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato Allegato 2 (Fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite – a loro richiesta – dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri ivi contenuti.

7) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è calcolata secondo l'allegato 3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone).

8) I limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione saranno aggiornati applicando le variazioni ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenute dal mese successivo alla data di sottoscrizione dell'accordo al mese precedente la sottoscrizione del nuovo contratto di locazione da stipularsi.

9) Le parti possono stipulare in conformità del presente accordo contratti di locazione aventi ad oggetto singole camere all'interno di unità abitative. In tal caso, il canone dell'intero alloggio sarà determinato secondo i criteri e le modalità del presente accordo. Nella individuazione della superficie, le parti possono calcolare anche una percentuale di quella destinata ad uso comune pari alla proporzione tra la superficie totale delle camere e la superficie della camera locata. Analogamente, le parti potranno procedere nella determinazione degli oneri accessori. E' facoltà delle parti stipulare altresì appositi accordi di coabitazione. In nessun caso la somma dei canoni di locazione delle singole stanze e relative superfici ad uso comune potrà essere superiore al canone di locazione dell'intera unità immobiliare.

10) L'attestazione prevista dagli articoli 1 comma 8, 2 comma 8 e 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 è rilasciata alla parte richiedente da un'organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato 4.

11) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 50 unità immobiliari destinate ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del presente Accordo.

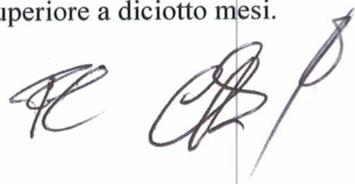
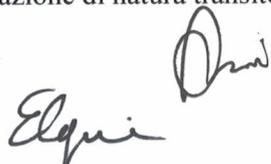
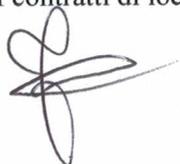
12) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato A al D.M. 16 gennaio 2017.

## **B) CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**

*(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 D.M. 16 gennaio 2017)*

1) L'ambito di applicazione dell'accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di Lecce che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2 comma 2 del D.M. 16 gennaio 2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti superiore a 10.000.

2) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non superiore a diciotto mesi.



3) Ai fini dell'art. 2 comma 2 D.M. 16 gennaio 2017, le Organizzazioni stipulanti danno atto che il canone dei contratti individuati in epigrafe è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui all'allegato 2.

4) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone, è calcolata secondo i parametri indicati nell'allegato n.3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone).

5) I limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione saranno aggiornati applicando le variazioni ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenute dal mese successivo alla data di sottoscrizione dell'accordo al mese precedente la sottoscrizione del nuovo contratto di locazione da stipularsi.

6) Le parti possono stipulare in conformità del presente accordo contratti di locazione di natura transitoria aventi ad oggetto singole camere all'interno di unità abitative. In tal caso, il canone dell'intero alloggio sarà determinato secondo i criteri e le modalità del presente accordo. Nella individuazione della superficie, le parti possono calcolare anche una percentuale di quella destinata ad uso comune pari alla proporzione tra la superficie totale delle camere e la superficie della camera locata. Analogamente, le parti potranno procedere nella determinazione degli oneri accessori. E' facoltà delle parti stipulare altresì appositi accordi di coabitazione. In nessun caso la somma dei canoni di locazione delle singole stanze e relative superfici ad uso comune potrà essere superiore al canone di locazione dell'intera unità immobiliare.

7) I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

8) Per i contratti in epigrafe vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori. In caso di attestazioni difficilmente documentabili, il contratto deve essere necessariamente stipulato con l'assistenza delle associazioni dei proprietari e degli inquilini.

8.a) Fattispecie di esigenze dei proprietari.

Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo della sede di lavoro; matrimonio; matrimonio dei figli; rientro da altro Comune o dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore; motivi di studio; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio; qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

8.b) Fattispecie di esigenze dei conduttori.

Quando il conduttore ha esigenza di: contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza; previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure o assistenza a familiari in Comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso; vicinanza momentanea a parenti bisognosi; contratto di locazione a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza; assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o da privati; acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi dimostrato con compromesso regolarmente registrato; ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore; campagna elettorale; uso seconda casa con permanenza della residenza nella prima casa nello stesso Comune; qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

9) In applicazione dell'art. 2 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie dal precedente paragrafo 8 o comunque difficilmente documentabili, sono assistite dalle rispettive organizzazioni della



proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito, di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

10) Per la stipula dei contratti di cui al presente Titolo è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche a una sola delle parti contraenti.

11) L'attestazione prevista dagli articoli 1 comma 8, 2 comma 8 e 3 comma 5 del DM 16 gennaio 2017 è rilasciata alla parte richiedente da un'organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato 4.

12) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, per soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 50 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate nell'ambito territoriale del seguente Accordo.

15) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato B al D.M. 16 gennaio 2017.

### **C) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI**

*(art. 5 commi 2 e 3 L. 431/98 e art. 3 D.M. 16 gennaio 2017)*

1) L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti in epigrafe è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Lecce che, ai sensi dell'art.3 comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017 è sede di università.

2) I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto al studio.

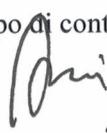
3) La misura in mq. utili dell'unità immobiliare, ai fini del conteggio del canone è così calcolata secondo i parametri dell'allegato n.3 (Elementi oggettivi per la determinazione del canone).

4) I limiti inferiori e superiori delle fasce di oscillazione saranno aggiornati applicando le variazioni ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenute dal mese successivo alla data di sottoscrizione dell'accordo al mese precedente la sottoscrizione del nuovo contratto di locazione da stipularsi.

5) Le parti possono stipulare in conformità del presente accordo contratti di locazione aventi ad oggetto singole camere all'interno di unità abitative. In tal caso, il canone dell'intero alloggio sarà determinato secondo i criteri e le modalità del presente accordo. Nella individuazione della superficie, le parti possono calcolare anche una percentuale di quella destinata ad uso comune pari alla proporzione tra la superficie totale delle camere e la superficie della camera locata. Analogamente, le parti potranno procedere nella determinazione degli oneri accessori. E' facoltà delle parti stipulare altresì appositi accordi di coabitazione. In nessun caso la somma dei canoni di locazione delle singole stanze e relative superfici ad uso comune potrà essere superiore al canone di locazione dell'intera unità immobiliare.

6) L'attestazione prevista dagli articoli 1 comma 8, 2 comma 8 e 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 è rilasciata alla parte richiedente da un'organizzazione della proprietà edilizia e/o dei conduttori firmataria del presente Accordo tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato 4.

7) I contratti saranno stipulati usando il tipo di contratto allegato C al D.M. 16 gennaio 2017.



4



#### D) CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

- 1) I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'articolo 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008 sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore.
- 2) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del D.M. 16 gennaio 2017.

#### E) ONERI ACCESSORI

Per i contratti regolati dal presente Accordo e dagli Accordi integrativi si applica la Tabella di ripartizione degli oneri accessori di cui all'allegato D) al D.M. 16 gennaio 2017.

#### F) COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE

Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16 gennaio 2017 e dall'articolo 14 del tipo di contratto allegato A al D.M. 16 gennaio 2017, articolo 16 del tipo di contratto allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 e dall'articolo 15 del tipo di contratto allegato C) al D.M. 16 gennaio 2017, si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E del D.M. 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato 5 (Modello di richiesta) al presente Accordo.

#### G) RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO

- 1) Il presente accordo, depositato con le modalità previste dall'articolo 7 comma 2 del D.M. 16 gennaio 2017 ha durata di anni tre a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito. Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al Comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo.
- 2) Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla richiesta, la richiedente organizzazione può procedere di propria iniziativa alla convocazione.
- 3) In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell'Accordo, da motivare nella richiesta, ogni organizzazione firmataria dell'Accordo, ovvero successivamente aderente, può richiedere al Comune la convocazione delle parti firmatarie anche per introdurre modifiche e integrazioni.
- 4) Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune e trascorsi 30 giorni dalla richiesta, l'organizzazione istante può procedere di propria iniziativa alla convocazione. Il presente Accordo resta in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

**Costituiscono parte integrante di questo Accordo i seguenti allegati:**

- All. 1: Aree stradario del Comune di Lecce.
- All. 2: Fasce di oscillazione del Comune di Lecce.
- All. 3: Elementi oggettivi per la determinazione del canone.
- All. 4: Attestazione di rispondenza.
- All. 5: Modulo di richiesta procedura negoziazione e conciliazione.

Letto, confermato e sottoscritto in Lecce il 02-03-18 dalle Organizzazioni stipulanti.

**ORGANIZZAZIONI DELLA PROPRIETA' EDILIZIA**

APB CONFEDILIZIA LECCE

5

Giuseppe M...

APPC LECCE

Giuseppe Sartore

UPPI LECCE

Fioranza Olivetti

**ORGANIZZAZIONI DEI CONDUTTORI**

SICET

Marco M...

SUNIA

Emanuele Capone

UNIAT

Luigi Schifano